

Note de Conjoncture

4^E TRIMESTRE 2010

SOMMAIRE

L'immobilier dans son environnement économique et financier **p. 2**

Contexte financier
Contexte économique

Le marché de l'investissement en France **p. 3/5**

Statu quo
Prudence et sélectivité
La montée en puissance des OPCI
Une forte concurrence sur les actifs « prime »
Un intérêt retrouvé pour la logistique

FOCUS LOGISTIQUE, VERS UNE RENAISSANCE ?

Le marché locatif en Ile-de-France **p. 6/7**

Une reprise confirmée dans la capitale
L'offre neuve se raréfie
La fin de la baisse... pour les meilleurs produits

Baromètre et tableau de synthèse **p. 8**

Bureaux en Ile-de-France : perspectives 2011-2016

Dans un contexte de reprise économique fragile, l'immobilier de bureaux en Ile-de-France enregistre actuellement des signaux positifs laissant présager le début indéniable d'un nouveau cycle, qui vient s'inscrire après deux cycles aux caractéristiques très différentes. Si le cycle courant de 1997 à 2003 avait été marqué par un fort effet de rattrapage, une forte croissance et une correction peu brutale, le cycle 2003-2009 a quant à lui été marqué par la financiarisation et l'internationalisation, mais également par la maîtrise de l'offre. Point commun aux deux cycles et signe d'un secteur mature, la phase de correction n'a pas dérapé, comme entre 1993 et 1996, en une « crise » immobilière, avec son cortège de surproduction de surfaces et de ventes d'actifs « à la casse ».

Compte tenu du contexte macroéconomique, financier et immobilier, quelles sont les principales tendances du cycle qui s'annonce ? Et quels sont les grands risques qui en menaceraient le déroulement sans heurts ?

À l'aube de 2011, l'économie française demeure en phase de sortie récession. Le PIB devrait connaître une croissance modérée culminant en 2015-2016, sans jamais dépasser 3 %. Le chômage, déterminant majeur du marché de bureaux, devrait entamer en 2012 une lente décroissance et sur la base de corrélations historiques, il devient possible d'estimer l'évolution à venir des grands indicateurs immobiliers.

Globalement, le secteur immobilier devrait connaître une croissance molle jusqu'en 2012, avant d'accélérer jusqu'au prochain pic de 2015-2016 : l'absorption nette devrait croître jusqu'à environ 1 million de m² en 2015, sans dépasser les pics des cycles précédents ; le taux de vacance devrait s'améliorer jusqu'à un point bas de 4,5 % en 2016. Si les valeurs locatives de marché ne devraient réellement repartir à la hausse qu'en 2013, les valeurs « prime » dépasseront en 2016 les valeurs maximales de 2000 et 2007. Quant aux taux de rendement « prime », ils devraient demeurer sous les 5 % pendant 2 ans, avant de se redresser vers 5,5 % sous l'effet d'une remontée des taux d'intérêt. Au total, au cours des 5 années à venir, la performance annuelle moyenne de l'immobilier de bureaux francilien devrait être supérieure à sa moyenne historique.

« Au total, au cours des 5 années à venir, la performance annuelle moyenne de l'immobilier de bureaux francilien devrait être supérieure à sa moyenne historique. »

Toutefois, plusieurs risques externes pèsent sur le secteur immobilier. L'enlèvement de l'économie dans une situation déflationniste « à la japonaise » est susceptible de dégrader significativement, via la chute des loyers et du niveau d'occupation, le rendement locatif. En revanche, la performance globale serait alors soutenue par le maintien à des faibles niveaux des taux de rendement.

L'immobilier est également sous la menace d'un choc de taux d'intérêt, par exemple dans le cas de figure d'une crise de la dette publique, qui déprimerait les revenus locatifs, tout en faisant bondir les taux de rendement.

Enfin, un choc d'inflation, importée dans une économie atone, aurait un impact négatif sur l'immobilier : en effet, si l'indexation des revenus protège temporairement le rendement locatif, la valeur du capital serait très sensible à une hausse des taux d'intérêt...

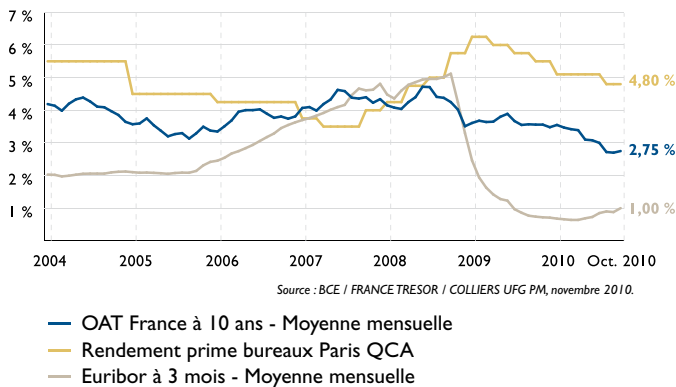
COLLIERS
UFG PM

www.colliers-ufg-pm.fr

L'immobilier dans son environnement économique et financier

→ Contexte financier

TAUX INTERBANCAIRE, TAUX SANS RISQUE ET RENDEMENT IMMOBILIER



Si l'opération « Quantitative Easing 2 » de la Fed a entraîné la chute du dollar et laissé entrevoir le spectre d'une guerre monétaire, les craintes sur les pays périphériques de la zone Euro, et en particulier sur l'Irlande et son système bancaire, ont également fini par ressurgir. Dans ce paysage mondial troublé et incertain, les politiques des banques centrales resteront durablement accommodantes et les taux longs bas par contagion au moins jusqu'à la mi-2011, fournissant un contexte très

favorable à l'investissement dans l'immobilier de rendement.

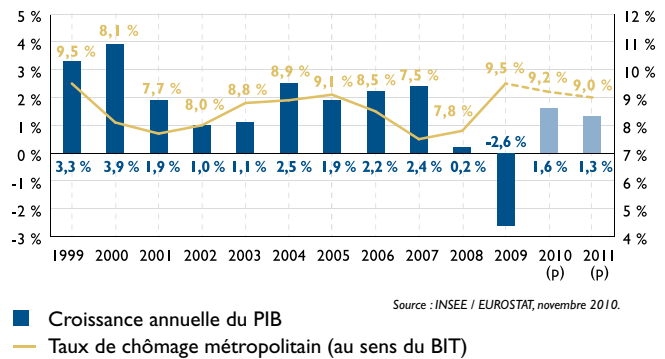
Depuis maintenant plus de 18 mois, cet afflux de liquidités a pour conséquence la chute

« Un contexte très favorable à l'investissement dans l'immobilier de rendement. »

des taux de rendement des actifs les plus sécurisés de la classe d'actifs immobilière. Toutefois, la rémunération de plus en plus faible des actifs « prime » est susceptible d'orienter une partie des capitaux vers des projets plus risqués. À titre d'exemple, on notera que les vannes du crédit semblent s'entrouvrir pour le financement d'actifs en développement sans locataire bénéficiant de situations indiscutables en Ile-de-France.

→ Contexte économique

CROISSANCE ANNUELLE DU PIB ET TAUX DE CHÔMAGE EN FIN DE PÉRIODE



Au 2^e semestre 2010, le secteur immobilier s'inscrit dans un contexte de reprise fragile, le PIB étant attendu en fin d'année en croissance d'environ 1,6 % sur un an.

Toutefois, l'économie française demeure bridée par de nombreuses forces contraires : les mesures d'austérité devenues indispensables auront un impact sur les dépenses publiques sans pour autant générer d'effet positif sur l'investissement et la consommation privés, du moins à court terme. Par ailleurs, le maintien du chômage à un niveau élevé freine la consommation des ménages, qui constitue le traditionnel moteur de l'économie. Enfin, la balance commerciale demeure plombée par le déficit structurel de compétitivité et un Euro qui fait les frais, par son appréciation excessive, de la guerre des changes mondiale. Côté positif, on soulignera l'absence de crise immobilière et bancaire à purger, ainsi qu'un environnement monétaire accommodant qui pourrait finir par favoriser l'investissement des entreprises.

« L'économie française demeure bridée par de nombreuses forces contraires. »

En conséquence, la croissance du PIB devrait s'inscrire en 2011 autour de 1,3 %, en deçà des estimations gouvernementales, ce qui devrait déclencher des mesures d'austérité supplémentaires et décaler la reprise de l'emploi à 2012.

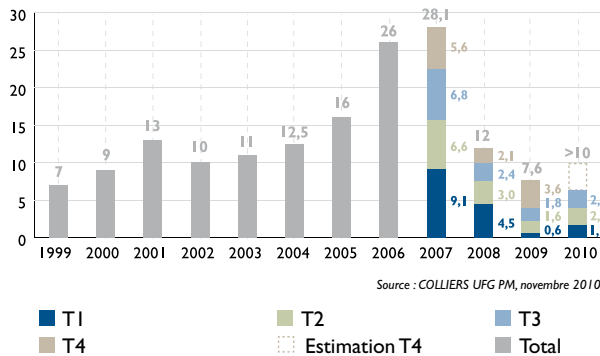


Le marché de l'investissement en France

Vers une reprise plus marquée en 2011 ?

→ Statu quo

MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (M€)



Avec 2,3 Md€ investis au 3^e trimestre, l'activité du marché de l'investissement est en ligne avec la tendance constatée depuis maintenant 12 mois. Bien qu'en progression de 57 % par rapport à 2009, le niveau d'engagements enregistré au cours des 9 premiers mois de l'année 2010 (6,3 Md€) atteste d'une reprise de l'activité toujours partielle. Compte tenu de cette tendance et des opérations en cours de négociation, l'année 2010 devrait enregistrer un niveau d'engagements dépassant 10 Md€, comparable à la moyenne annuelle du cycle 2000 – 2005.

Attiré par une prime de risque supérieure à 150 points de base par rapport aux rendements obligataires et des coûts de financement historiquement bas, l'appétit des investisseurs pour la pierre est manifeste. Toutefois, plusieurs freins concourent à brider un franc redémarrage du marché de l'investissement.

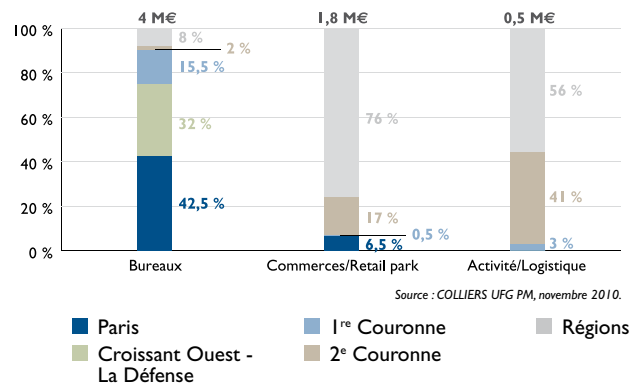
« L'appétit des investisseurs pour la pierre est manifeste. »

En premier lieu, la grande majorité des recherches demeure ciblée sur la frange des actifs les plus sécurisés, le compartiment immobilier étant plébiscité pour son rôle de valeur refuge. Or, cette demande n'est que partiellement satisfaite, l'insuffisance de l'offre « prime » étant une composante forte du marché actuel. Frein supplémentaire, le financement des grandes opérations bute sur les exigences des banques en termes de fonds propres. Ainsi, seulement 13 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été réalisées depuis le début de l'année contre 65 sur l'ensemble de l'année 2007.



→ Prudence et sélectivité

LOCALISATION DES ENGAGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS AU COURS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'ANNÉE 2010*



Les bureaux ont retrouvé leur statut de segment préféré des investisseurs en immobilier d'entreprise. Ainsi, les actifs de bureaux ont drainé 70 % des engagements trimestriels et totalisent 4 Md€ depuis le début de l'année. Les investisseurs ont privilégié les actifs situés dans les quartiers d'affaires établis et ayant démontré leur capacité de résistance face à la baisse de l'activité locative. Avec 32 % des engagements en bureaux, le Quartier Central des Affaires de Paris affirme sa suprématie. L'élargissement progressif des critères géographiques d'investissement s'est confirmé, sans toutefois profiter aux pôles tertiaires de 2^e couronne et aux grandes métropoles régionales. Si le retour des investisseurs sur les opérations « en blanc » ou les actifs à restructurer se fait toujours attendre, la pénurie annoncée de produits neufs pourrait permettre la réouverture de ce marché dans les prochains mois.

« Les investisseurs ont privilégié les actifs situés dans les quartiers d'affaires établis. »

Sur le segment des commerces, 1,8 Md€ ont été investis depuis le début de l'année. Jugé défensif, en raison d'une plus grande stabilité des loyers et d'une vacance maîtrisée, l'engouement des investisseurs pour les centres commerciaux d'envergure régionale et les commerces de pied d'immeuble situés sur les artères « prime » ne se dément pas. Le mouvement d'externalisation du patrimoine des enseignes s'est par ailleurs poursuivi en 2010 et représente 35 % des engagements en commerces.

Après une chute drastique des montants investis en 2009, plusieurs transactions attestent de l'intérêt retrouvé des investisseurs pour les actifs logistiques (cf. focus page 5). Toutefois, les acquisitions demeurent concentrées sur les entrepôts neufs situés sur la dorsale Nord-Sud.

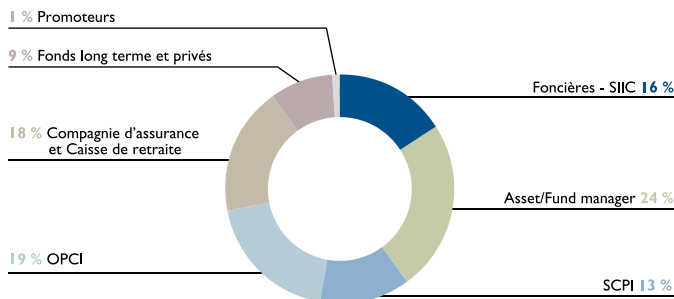
* Hors portefeuilles non localisés.

Le marché de l'investissement en France

Vers une reprise plus marquée en 2011 ?

→ La montée en puissance des OPCI

VENTILATION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPE D'ACQUÉREUR



Source : COLLIERS UFG PM, novembre 2010.

Bien que les investisseurs domestiques soient toujours largement majoritaires, le retour des fonds étrangers se confirme. Les fonds allemands ont ainsi investi plus de 800 M€ depuis le début de l'année, relayés depuis peu par les fonds anglo-saxons (450 M€).

Les investisseurs ayant faiblement recours à l'effet de levier continuent de dominer le marché. Les compagnies d'assurance et caisses de retraite ont été actives sur les opérations d'un montant supérieur à 50 M€.

« Les SCPI ont drainé quant à elles 13 % des engagements. »

Portées par une excellente collecte (600 M€ au 1^{er} semestre), les SCPI ont drainé quant à elles 13 % des engagements. Avec 19 % des engagements, 2010 semble être l'année de l'envol des OPCI. Cette performance est imputable à plusieurs grandes opérations comme l'acquisition du Delta à Boulogne pour 174 M€. Echaudés par la volatilité des placements boursiers, les investisseurs privés sont toujours présents et recherchent des actifs sécurisés compris entre 1 M€ et 10 M€.

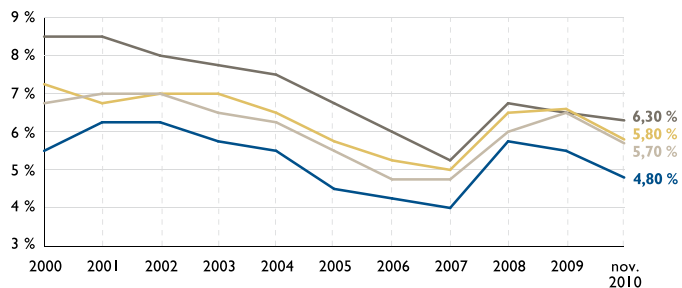
→ Un intérêt retrouvé pour la logistique

Face à l'intérêt marqué des investisseurs et la relative rareté des bons produits, les taux de rendement ont poursuivi leur baisse sur le segment des centres commerciaux et des commerces de pied d'immeuble. Désormais inférieurs à 5 %, cette baisse des taux est toutefois cantonnée aux meilleurs emplacements. Fort d'une résistance de la consommation des ménages (+ 1,2 % au 3^e trimestre) et d'une indexation attendue des loyers légèrement positive pour 2011, cette pression sur les taux devrait se poursuivre dans les prochains mois.

Le segment de la logistique et des locaux d'activités demeure globalement considéré comme risqué par les investisseurs, les fondamentaux des marchés locatifs étant encore incertain. Toutefois, plusieurs transactions sur le segment de la logistique « prime » attestent du retour des foncières spécialisées (Argan, AEW...). Si les dernières transactions sur les meilleurs actifs

→ Une forte concurrence sur les actifs « prime »

RENDEMENTS INITIAUX PRIME - BUREAUX



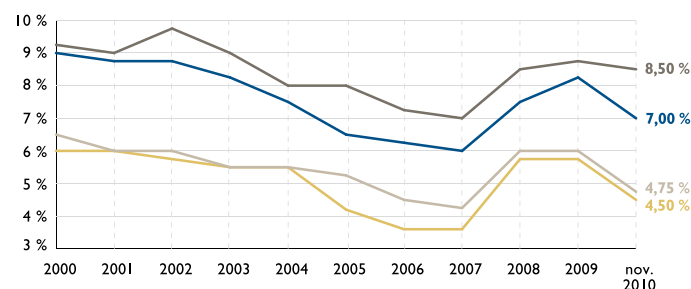
Source : COLLIERS UFG PM, novembre 2010.

— Paris QCA
— La Défense et Péri Défense
— Première couronne
— Régions

La concurrence accrue entre investisseurs sur les meilleurs actifs ne se démentant pas, la pression à la baisse des taux de rendement s'est poursuivie au 3^e trimestre. Compris entre 4,8 % et 5,25 %, le taux de rendement « prime » dans Paris QCA a ainsi baissé de près de 100 points de base depuis fin 2008. Les autres pôles tertiaires franciliens suivent cette tendance, avec des taux dorénavant compris entre 5,7 % et 6,3 %. En région, Lyon et Marseille tirent leur épingle du jeu avec des taux compris entre 6,3 % et 6,5 %. Ce mouvement baissier des taux « prime » touche toutefois à sa fin, une prime de risque cohérente avec les rendements obligataires étant exigée par les investisseurs.

Le marché de l'investissement en bureaux devrait retrouver de la profondeur, avec notamment le retour progressif des stratégies « value-added ». À la faveur d'une amélioration des fondamentaux du marché locatif dans les quartiers d'affaires, une part croissante d'investisseurs pourrait se positionner à nouveau sur des actifs avec de la vacance ou à retravailler. La défiance des investisseurs pour les actifs non sécurisés et situés en dehors des pôles établis devrait en revanche perdurer dans les prochains trimestres. Sur ce segment, les rares investisseurs exigent une prime de risque incompatible avec les attentes des vendeurs, ce qui cantonne la plupart de ces actifs à une situation d'illiquidité.

RENDEMENTS INITIAUX PRIME - ACTIVITÉS - ENTREPÔTS - COMMERCES



Source : COLLIERS UFG PM, novembre 2010.

— Commerces de pieds d'immeuble
— Centres commerciaux
— Entrepôts
— Locaux d'activités

font ressortir des taux de rendement proche de 7 %, les produits de moindre qualité, ou handicapés par une localisation secondaire, sont toujours peu liquides.

Le marché de l'investissement en France

FOCUS LOGISTIQUE, VERS UNE RENAISSANCE ?

Les fondamentaux du marché de l'immobilier logistique ont été sévèrement ébranlés par la crise économique, en raison notamment de la grande exposition de la filière du transport aux fluctuations du commerce extérieur et de la production industrielle. Dans ce contexte de chute des valeurs, la liquidité du marché a été figée par le retrait des investisseurs spécialistes du secteur d'une part, et par la conservation en patrimoine et le refinancement des actifs « prime » réalisés clé en main par les promoteurs d'autre part.

À ce titre, moins de 400 M€ ont été investis en 2009 et seulement 350 M€ au cours des neuf premiers mois de 2010. Toutefois, compte tenu du niveau intéressant des taux de rendement offerts, le segment le plus « prime » de la logistique semble retrouver les faveurs de certains investisseurs, comme l'indique la dernière transaction réalisée par Colliers UFG PM.

Une foncière cotée vient en effet de vendre une plateforme

de 63 000 m² à un fonds allemand. Cet actif a été cédé pour 32,8 M€, soit un rendement supérieur à 7 %, en ligne avec la valeur d'expertise. Situé près d'Orléans, en bordure de l'autoroute A10 et desservi par le fer, ce bâtiment livré en octobre 2009 est le nouvel outil de distribution d'une grande enseigne commerciale. Historiquement installé sur la commune, le locataire s'est engagé sur ce 1^{er} bâtiment pour une période de 9 ans.

Les qualités conjuguées du locataire, du bâtiment et de la situation géographique ont convaincu un investisseur à la stratégie plutôt généraliste de conforter sa position en logistique. À ce titre, cette opération est emblématique de la stratégie de diversification des investisseurs allemands : dans un contexte de raréfaction et de faible rendement des bureaux et des commerces sécurisés, les actifs logistiques de qualité, bien situés et avec une bonne signature offrent des opportunités aux investisseurs cherchant à conjuguer rendement et sécurité.

Principales opérations sur le marché de l'investissement - Q3 2010

Adresse	Vendeur	Acqureur	Surface	Prix
CB 16 - La Défense	ABERDEEN	PARLYO 2	28 090 m ²	200 M€
Le Delta - Quai du Point du Jour - Boulogne	AXA REAL ESTATE	TISHMAN SPEYERS	23 000 m ²	174 M€
Richelieu Vivienne - Paris 2 ^e	CARLYLE	AEW EUROPE	12 153 m ²	120 M€
Centre Commercial Saint Martial - Limoges	UNIBAIL-RODAMCO	UNION INVESTMENT REAL ESTATE	15 000 m ²	99 M€

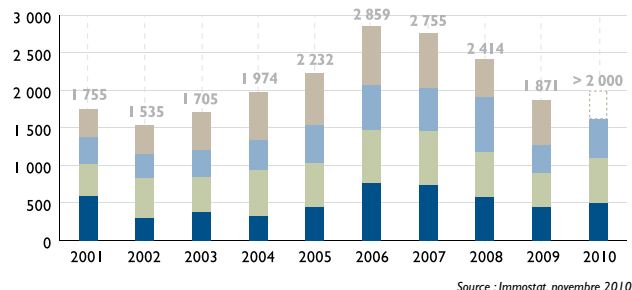


Le marché locatif en Ile-de-France

Un nouveau cycle ?

→ Une reprise confirmée dans la capitale

DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE (en milliers de m²)



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ Estimation T4 ■ Total

Le dynamisme de la demande ne se dément pas et confirme la capacité de rebond du marché francilien. Depuis le début de l'année, 1,6 million de m² ont été placés, une performance en hausse de 28 % par rapport à la même période de 2009 et au dessus de la moyenne décennale.

Ce regain d'activité, plus rapide et plus solide qu'escompté, concerne tous les segments de surfaces. Le marché des grands utilisateurs, porté par les politiques de rationalisation et de recherche d'économies, affiche ainsi une progression annuelle de 27 %. En rupture avec la tendance de 2009 et

« Un regain d'activité qui concerne tous les segments de surfaces. »

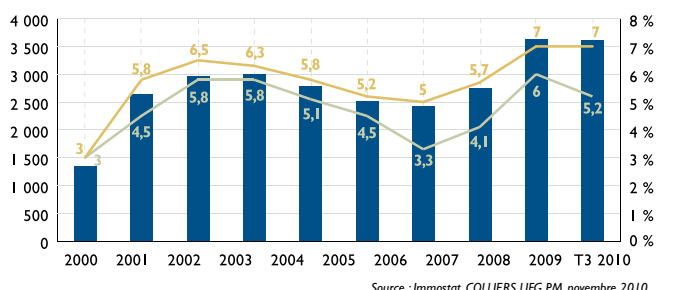
à la faveur d'un ajustement des loyers, les immeubles situés dans les quartiers d'affaires établis ont retrouvé une réelle attractivité auprès des utilisateurs. Avec plus d'un million de m² commercialisés, la demande sur le segment des petites et moyennes surfaces a été soutenue. Le marché des bureaux profite ainsi pleinement de la solidité de l'économie francilienne, illustrée par l'augmentation de 1,2 % de l'emploi salarié au 2^e trimestre.

Les utilisateurs implantés dans les quartiers d'affaires établis ont été les plus actifs en 2010, privilégiant les locaux de qualité. Concentrant 45 % de la demande régionale, Paris reprend un rythme de commercialisation comparable au haut de cycle de 2006-2007. À ce titre, le Quartier Central des Affaires enregistre une progression de 85 %, grâce notamment aux mouvements des sociétés juridiques et financières.

La commercialisation de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) permet aux autres pôles tertiaires parisiens d'atteindre des niveaux de transactions historiques. Si le quartier d'affaires de La Défense connaît une baisse sensible de la demande (- 30 %), les principales communes du Croissant Ouest (Neuilly, Levallois, Boulogne et Issy-les-moulineaux) ont connu d'excellents niveaux de commercialisation.

→ L'offre neuve se raréfie

OFFRE DISPONIBLE IMMÉDIATE ET TAUX DE VACANCE



■ Offre disponible en IDF (en milliers de m²) — Taux de vacance dans le QCA — Taux de vacance en IDF

Estimé à 3,6 millions de m², le stock de bureaux immédiatement disponible en Ile-de-France est stable depuis le début de l'année. Les livraisons et libérations de surfaces, intervenues au cours des neuf premiers mois de l'année, ont été compensées par une reprise des transactions plus soutenue, qu'attendue. Le taux de vacance régional se stabilise ainsi à 7 %.

Pour le 3^e trimestre consécutif, l'offre disponible s'est orientée à la baisse dans l'ensemble des marchés parisiens, avec des taux de vacance dorénavant compris entre 3,4 % (Paris Nord Est) et 5,8 % (Paris Sud). Plus particulièrement, les disponibilités de 1^{re} main dans le Quartier Central des Affaires se sont fortement réduites : moins de 60 000 m² sont actuellement libres, les disponibilités dans l'offre en chantier s'élevant à seulement 20 000 m². Le marché du Croissant Ouest demeure toujours en situation de suroffre, la vacance y ressortant à 10,5 %, en dépit d'une baisse de 6 % de l'offre disponible depuis le début de l'année. Si le taux de vacance dans le quartier d'affaires de La Défense demeure inchangé, à 5,9 %, 200 000 m² supplémentaires sont attendus d'ici la fin 2011 (dont 45 000 m² dans la tour First). Les autres marchés de 1^{re} et 2^e couronne sont en situation de suroffre, tendance qui s'est renforcée dans les secteurs de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Vélizy.

« Une pénurie de surfaces neuves paraît inévitable pour 2012. »

À l'échelle régionale, 700 000 m² de surfaces neuves sont proposées à la location et 550 000 m² restent disponibles dans l'offre en chantier. Avec une consommation attendue de surfaces neuves de l'ordre de 600 000 m² en 2010, la pénurie paraît inévitable pour 2012. Le renouvellement de l'offre neuve butte toujours sur la frilosité des investisseurs et les difficultés de financements des opérations « en blanc ». Cependant, plusieurs signes attestent d'un possible redémarrage de la construction, qui devrait concerner dans un premier temps uniquement les quartiers d'affaires établis.

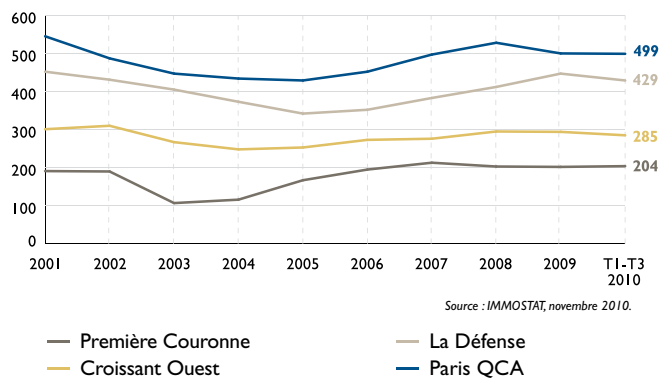
Le marché locatif en Ile-de-France

→ La fin de la baisse... pour les meilleurs produits

Le 3^e trimestre 2010 est venu confirmer la fin de la phase de correction massive des valeurs locatives initiée en 2008. Les valeurs dans les quartiers d'affaires parisiens se sont stabilisées, tandis que la baisse dans les principaux pôles tertiaires de 1^{re} couronne semble être arrivée à son terme. Toutefois, les valeurs sont toujours orientées à la baisse pour les produits de seconde main situés dans les marchés en suroffre. Par ailleurs, les mesures d'accompagnement demeurent systématiques, principalement sur le segment des moyennes et grandes surfaces, et peuvent représenter plus de 15 % du loyer facial.

Dans le Quartier Central des Affaires de Paris, les récentes transactions sur des immeubles « prime » font ressortir des valeurs faciales comprises entre 750 €/m² et 830 €/m². La rareté des produits neufs devrait profiter aux produits de seconde main disposant d'excellentes prestations. Les valeurs de seconde main dans les quartiers d'affaires du Croissant Ouest (Neuilly, Levallois, Boulogne...) enregistrent une baisse de l'ordre de 3 % par rapport à 2009 mais tendent à se stabiliser. Il est à

MOYENNE DES LOYERS (PAR AN, HT/HC) FACIAUX DE SECONDE MAIN
(en €/m²/an HT HC)



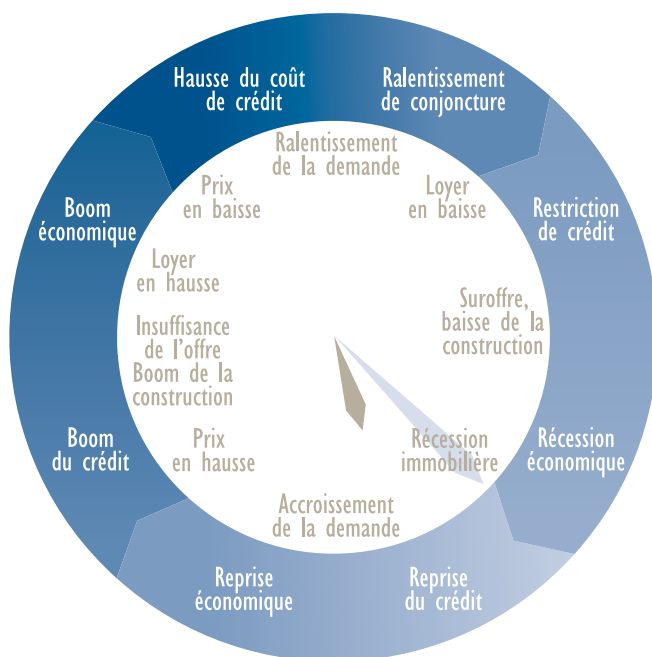
noter que plusieurs transactions sur des immeubles « prime » ont été conclues dans ces secteurs à des valeurs faciales comprises entre 450 et 590 €/m². Dans les autres marchés de 1^{re} couronne, les valeurs moyennes de seconde main sont stables grâce à une hausse de la qualité des surfaces prises à bail.

Principales opérations sur le marché locatif en Ile-de-France - Q3 2010

Adresse	Preneur	Surface	Loyer	État des locaux
Tour First - La Défense	ERNST & YOUNG	33 500 m ²	590 €/m ²	Neufs
Le Ponant - Paris 15 ^e	PREFECTURE D'ILE-DE-FRANCE	20 500 m ²	390 €/m ²	Rénovés
54-56 rue la Boétie	SANOFI AVENTIS	19 864 m ²	Confidentiel	Rénovés
Le Colisée - Paris 17 ^e	ISS FACILITY SERVICES	10 652 m ²	370 €/m ²	État d'usage
52 avenue Hoche - Paris 8 ^e	ALLEN ET OVERY	10 609 m ²	750 €/m ²	Neufs



→ Le baromètre Colliers UFG PM

SITUATION AU 4^E TRIMESTRE 2010

- Cycle économique
- Cycle de l'immobilier d'entreprise

→ Tableau de synthèse

	Demande placée de Q1 à Q3	Offre disponible fin septembre 2010	Taux de vacance	Offre en chantier disponible	Loyer prime
Paris QCA	331 500 m ²	363 000 m ²	5,20 %	20 000 m ²	710 - 830 €/m ²
Paris Sud	205 500 m ²	298 000 m ²	5,80 %	33 000 m ²	500 - 700 €/m ²
Paris Nord Est	120 500 m ²	99 000 m ²	3,40 %	41 000 m ²	300 - 380 €/m ²
La Défense	114 000 m ²	193 000 m ²	5,80 %	92 000 m ²	500 - 590 €/m ²
Croissant ouest	307 000 m ²	790 000 m ²	10,60 %	134 500 m ²	310 - 505 €/m ²
Première couronne	214 000 m ²	515 000 m ²	9,00 %	75 000 m ²	260 - 400 €/m ²
Deuxième couronne	252 500 m ²	1 246 000 m ²	6,70 %	103 000 m ²	180 - 215 €/m ²

Sources : IMMOSTAT et COLLIERS UFG PM, novembre 2010.

→ CONTACTS

Investissement :

Olivier de Molliens

Tél. : +33 (0)1 48 88 49 12

email : odemolliens@colliers-ufgpm.fr

Analyse et Évaluation :

Clémence Maquet

Tél. : +33 (0)1 48 88 73 69

email : cmaquet@colliers-ufgpm.fr

Agence :

Bruno de Chazeaux

Tél. : +33 (0)1 48 88 49 29

email : bdechazeaux@colliers-ufgpm.fr

Études et Recherche :

Renaud Roger

Tél. : +33 (0)1 48 88 49 17

email : rroger@colliers-ufgpm.fr

Property Management :

Isabelle Vogel

Tél. : +33 (0)1 48 88 48 65

email : ivogel@colliers-ufgpm.fr

Corporate Services :

Jérôme Berrué

Tél. : +33 (0)1 45 63 73 70

email : jberrue@colliers-ufgpm.fr

COLLIERS INTERNATIONAL

480 bureaux

61 pays

5 continents

15 000 collaborateurs
à travers le monde

CONTACT

NOTE DE CONJONCTURE
4^e trimestre 2010PUBLICATION ÉDITÉE PAR :
Colliers UFG PM, société par
actions simplifiée de UFG-LFP

SIÈGE SOCIAL

9, boulevard Gouvion-Saint-Cyr
75017 Paris - FRANCE

Tél. : +33 (0)1 48 88 47 00

Fax : +33 (0)1 48 88 47 01

contact@colliers-ufgpm.fr

www.colliers-ufg-pm.fr

Directeur de la publication :
Jean-Louis ScudierRédaction :
Renaud RogerDocument édité et diffusé
par le service communication
de Colliers UFG PM.Version anglaise disponible
sur www.colliers-ufg-pm.frRéalisation : *t a m a t a*Tous droits de reproduction
interdits, sauf accord
de Colliers UFG PM.Colliers International est un groupement
mondial de sociétés indépendantes. Colliers
International is a worldwide affiliation of
independently owned and operated companies.COLLIERS
UFG PM

www.colliers-ufg-pm.fr